תקנות שיפוץ בתים ואחזקתם, תשמ"א-1981

רשויות ומשפט מנהלי – רשויות מקומיות – שיפוץ בתים ואחזקתם

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 | [Go](#Seif0) | נוסח הודעת שיפוץ | סעיף 1 |
| 2 | [Go](#Seif1) | מסמכים המצורפים להודעת השיפוץ | סעיף 2 |
| 2 | [Go](#Seif2) | עבודות השיפוץ | סעיף 3 |
| 2 | [Go](#Seif3) | השגה | סעיף 4 |
| 2 | [Go](#Seif4) | עלות השיפוץ | סעיף 5 |
| 2 | [Go](#Seif5) | הסכם ביצוע | סעיף 6 |
| 2 | [Go](#Seif6) | פרטי הסכם הביצוע | סעיף 7 |
| 3 | [Go](#Seif7) | מפקחים ממונים בידי בעל הבית | סעיף 8 |
| 3 | [Go](#Seif8) | פקחים הממונים על ידי המנהל | סעיף 9 |
| 3 | [Go](#Seif9) | אצילת סמכויות | סעיף 10 |
| 3 | [Go](#Seif10) | תשלום חלקה של הממשלה | סעיף 11 |
| 3 | [Go](#Seif11) | חלוקת הוצאות השיפוץ במושכר מוגן | סעיף 12 |
| 3 | [Go](#Seif12) | הארכת מועד | סעיף 13 |
| 3 | [Go](#Seif13) | תחילה | סעיף 14 |
| 3 | [Go](#med0) | תוספת |  |

תקנות שיפוץ בתים ואחזקתם, תשמ"א-1981[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3(ב) ו-12 לחוק שיפוץ בתים ואחזקתם, תש"ם-1980, אני מתקין תקנות אלה:

1. (א) הודעת שיפוץ תהיה בטופס שבתוספת לתקנות אלה.

נוסח הודעת שיפוץ

(ב) המנהל ימלא את הפרטים שבמודעת השיפוץ.

2. (א) המנהל יצרף להודעת השיפוץ מסמכים אלה:

מסמכים המצורפים להודעת השיפוץ

(1) רשימת כמויות ומחירים.

(2) מפרט טכני.

3. המנהל יציין ברשימת הכמויות והמחירים את עבודות השיפוץ שיש לבצען.

עבודות השיפוץ

4. (א) מי שאליו מכוונת הודעת השיפוץ רשאי תוך 15 יום ממועד מסירתה, להשיג על התקופה שבה יש לבצע את עבודות השיפוץ וכן על האמור במפרט הטכני.

השגה

(ב) ההשגה תהיה בכתב ותימסר למנהל.

(ג) המנהל יודיע החלטתו על ההשגה תוך חודש ימים מתאריך מסירתה.

5. (א) בעל בית, ובמושכר מוגן - בעל בית ודייר, יודיעו למנהל תוך חודש ימים ממסירת הודעת השיפוץ או מיום מסירת החלטת המנהל על ההשגה, לפי הענין, את אומדן עלות השיפוץ.

עלות השיפוץ

(ב) לאחר קבלת האומדן כאמור בתקנת משנה (א), או לאחר חודש מתום המועד שהיה צריך להתקבל האומדן כאמור, יודיע המנהל לבעל הבית, ובמושכר מוגן לבעל בית ולדייר, את עלות השיפוץ המאושרת על ידו.

6. (א) בעל בית יתקשר בהסכם בכתב עם קבלן לביצוע עבודות השיפוץ (להלן - הסכם הביצוע) תוך 30 יום מיום קביעת עלות השיפוץ וימציא למנהל העתק מבויל כדין של ההסכם.

הסכם ביצוע

(ב) בעל הבית רשאי לבקש מאת המנהל להמציא לו רשימת קבלנים לביצוע עבודות השיפוץ.

(ג) רשימת הכמויות והמפרט הטכני יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם הביצוע.

7. בהסכם הביצוע ייכללו בין השאר –

פרטי הסכם הביצוע

(1) התחייבות לבצע את העבודות לשביעות רצונו של בעל הבית;

(2) התחייבות לנקוט בכל האמצעים הדרושים לשמירת נוחותו של הציבור ושמירת הבית שבו מבוצעות עבודות השיפוץ.

(3) התחייבות לפצות את בעל הבית על נזקים לבית וכן התחייבות לתקן את הנזק על חשבונו תוך 30 ימים;

(4) אחריות לבדק לתקופה של שנה לפחות ותיקון ליקויים לתקופת הבדק;

(5) התחייבות לשאת באחריות על נזקים לבעל הבית, לכל צד ג' ולבית;

(6) התחייבות להמציא לבעל הבית ערבות להנחת דעתו של המנהל בגובה של 10% מעלות השיפוץ;

(7) התחייבות להשתמש בחמרים תקינים בהתאם למפרט הטכני.

8. (א) המנהל רשאי לדרוש בהודעת השיפוץ מבעל בית להתקשר בהסכם עם מפקח בעל כישורים מתאימים אשר יפקח על עבודות השיפוץ.

מפקחים ממונים בידי בעל הבית

(ב) בעל הבית יכלול בהסכם כאמור בתקנת משנה (א) הוראה לפיה ידווח המפקח על ליקוי או סטיה מהאמור בהודעת השיפוץ ובהסכם הביצוע.

9. (א) פקח שנתמנה בידי המנהל לפי סעיף 5 רשאי להיכנס לכל מקום באזור שיפוץ בשעות סבירות, על פי הודעה שתימסר לפחות 48 שעות מראש.

פקחים הממונים   
על-ידי המנהל

(ב) פקח ישא עמו בעת ביצוע תפקידו תעודה ויציג תעודה זו על פי בקשת בעל הבית, ובמושכר מוגן - גם על פי בקשת הדייר.

10. המנהל רשאי לאצול מסמכויותיו בהוראה בכתב, למעט סמכויותיו לפי סעיף 4(א) לחוק ולמעט סמכותו להחליט בהשגות.

אצילת סמכויות

11. (א) בכפוף לאמור בתקנה 1(ב), תשלום חלקה של הממשלה בעלות השיפוץ, יבוצע באופן, בתנאים ובשיעורים שיקבע המנהל בהודעת השיפוץ.

תשלום חלקה של הממשלה

(ב) במושכר מוגן ישולם חלקה של הממשלה בעלות השיפוץ בשיעורים אלה:

(1) 20% משיעורי השתתפות הממשלה ישולם עם מסירת העתק הסכם ביצוע מבוייל למנהל או למי שהוא הסמיכו לכך וכנגד ערבות בנקאית להנחת דעתו של המנהל;

(2) 30% משיעור השתתפות הממשלה ישולם לאחר ביצוע עבודות השיפוץ בשווי מחצית עלות השיפוץ על פי אישור הפקח על ביצוע העבודה;

(3) היתרה תשולם לאחר אישור הפקח על השלמת עבודות השיפוץ.

12. במושכר מוגן ישלם הדייר את חלקו לבעל הבית במועדים אלה:

חלוקת הוצאות השיפוץ במושכר מוגן

(1) 20% מחלקו במועד חתימת הסכם הביצוע;

(2) 30% מחלקו לאחר ביצוע עבודות השיפוץ בשווי מחצית מעלות השיפוץ; היתרה תשולם לאחר השלמת עבודת השיפוץ.

13. המנהל רשאי לפי בקשה בכתב של בעל הבית, להאריך מועדים שנקבעו בתקנות, אם ראה כי יש הצדקה לכך בנסיבות הענין.

הארכת מועד

14. תחילתן של תקנות אלה 30 יום מיום פרסומן.

תחילה

תוספת

הודעת שיפוץ

לכבוד מר

בתוקף סמכותי לפי סעיף 4 לחוק שיפוץ בתים ואחזקתם, תש"ם-1980, אני מודיע ללבצע בביתך הנמצא

במען הידוע כגוש

חלקה את עבודות השיפוץ המסומנות ברשימת

הכמויות והמחירים.

התקופה שבה יש לבצע את עבודות השיפוץ היא מיום

עד יום

חלוקת הוצאות השיפוץ היא:

שיעור השתתפות הממשלה

שיעור השתתפות בעל הבית

הנך רשאי להשיג על התקופה בה יש לבצע את עבודות השיפוץ וכן על האמור במפרט הטכני תוך 15 יום ממועד מסירת הודעה זו.

עליך להודיע לאת אומדן עלות

השיפוץ תוך חודש ימים ממסירת הודעתי זו ואם תשיג על הודעתי תוך חודש ימים ממסירת החלטתי בהשגה.

עלות השיפוץ מאושרת על ידי תודע לך. עם קבלת אישור על עלות השיפוץ עליך להתקשר עם קבלן בהסכם בכתב לביצוע עבודות השיפוץ.

ההסכם יכלול בין השאר הוראות המפורטות בתקנות שיפוץ בתים ואחזקתם, תשמ"א-1981 (להלן - התקנות). עליך להתקשר בהסכם עם מפקח בעל כישורים מתאימים אשר יפקח על עבודות השיפוץ. הסכם הפיקוח יכלול בין השאר הוראות המפורטות בתקנות.

תשלום השתתפות הממשלה בעלות השיפוץ יבוצע כך:

משיעור השתתפות הממשלה ישולם במועד

משיעור השתתפות הממשלה ישולם במועד

משיעור השתתפות הממשלה ישולם לאחר ביצוע עבודות

השיפוץ בשווי מחצית מעלות השיפוץ.

הודעה זו חתומה בידי, כמוה כהיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. עליך להמציא ערבות בנקאית בשיעור של עובר לקבלת כל תשלום מאת הממשלה.

תאריך המנהל

י"ז באדר ב' תשמ"א (23 במרס 1981) דוד לוי

שר הבינוי והשיכון

1. \* פורסמו [ק"ת תשמ"א מס' 4230](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4230.pdf) מיום 30.4.1981 עמ' 942. [↑](#footnote-ref-1)